Deutscher Bundestag
1. Wahlperiode
1949

Drucksache Nr. 352

Antrag

der Fraktion der SPD

Der Bundestag wolle beschließen, folgendem Gesetzentwurf die Zustimmung zu erteilen:

Entwurf eines Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau

Teil I

§ 1

(1) Im Bundesgebiet sind innerhalb von 6 Jahren mindestens 1,8 Millionen Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes durch Wiederaufbau oder Neubau zu errichten.

(2) Die Länder sichern diese Wohnungsbautätigkeit landesrechtlich bis zum 31. 3. 1950 nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes.

(3) Die Länder stimmen ihre Programme so weit aufeinander ab, daß die geplante Wohnungsbauleistung insgesamt erreicht wird. Bei Meinungsverschiedenheiten der Länder entscheidet nach Anhörung des Beirates (§ 18) die Bundesregierung.

§ 2

(1) Sozialer Wohnungsbau ist die Errichtung von Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleinsiedlungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Mietwert) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind und nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen bewirtschaftet werden. Als Wohnungen dieser Art gelten Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 32 qm und höchstens 60 qm. Wohnungen, die die genannten Flächen um ein geringes Maß (bis zu 1/5) über- oder unterschreiten, können durch die Landesregierungen anerkannt werden. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung innerhalb eines Bauvorhabens soll 50 qm nicht überschreiten. Die Landesregierungen können Ausnahmen zulassen.

(2) Zum sozialen Wohnungsbau gehört auch die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für Alleinstehende, wobei die Grundsätze dieses Gesetzes sinngemäß anzuwenden sind. Die Wohnungsbauprogramme der Länder sollen einen angemessenen

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei Gebr. Scheur, Bonn
Allein-Vertrieb: Dr. Hans Heger, Andernach, Breite Str. 30
und Wiesbaden, Nietzschestr. 1

Anteil von Kleinstwohnungen in Wohnheimen enthalten. Die Größe und Ausstattung dieser Kleinstwohnungen bestimmen die Landesregierungen.

§ 3

(1) Die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues müssen dauernd zu wirtschaftlich und sozial tragbaren Bedingungen überlassen werden. Die Mieten sind nach Richtsätzen zu bestimmen, die die Landesregierungen aufzustellen haben. Die Miete ist nach Gemeindegrößenklassen, nach Art und Ausbau der Wohnungen und den ortsüblichen Mieten des vorhandenen Wohnungsbestandes zu staffeln. Sie soll monatlich DM 0,50, höchstens DM 1,—, in Ausnahmefällen DM 1,10 je qm Wohnfläche betragen. Das Gleiche gilt für die Ermittlung der zu übernehmenden Lasten bei Eigenheimen.

(2) Über die im Rahmen der Richtsatzmieten anzuerkennenden Bewirtschaftungskosten und ihre zweckgebundene Verwendung einschließlich der Aufwendung für die Kapitalverzinsung haben die Landesregierungen Grundsätze nach Maßgabe einer gemeinnützigen Wohnungsbewirtschaftung aufzustellen. Sie sind für die Bauherren verbindlich.

§ 4

(1) Die für das Wohnungswesen in den Ländern zuständigen Fachminister sind befugt, Bauten aller Art, durch deren Ausführung Baumaßnahmen des sozialen Wohnungsbaues gefährdet werden, zu untersagen oder zurückzustellen.

§ 5

(1) Stadt- und Landkreise haben für den sozialen Wohnungsbau Bauland in geeigneter Lage und zu angemessenen Bedingungen bereitzustellen oder zu beschaffen.

(2) Steht Bauland in geeigneter Lage zu angemessenen Bedingungen für soziale Wohnungsbauten nicht zur Verfügung, so können die Stadt- und Landkreise unter Aufsicht der für das Wohnungswesen in den Ländern zuständigen Fachminister geeignete Grundstücke und Rechte, deren Gegenstand die Grundstücke bilden, gegen angemessene Entschädigung enteignen. Auf Weisung der mittleren und oberen Verwaltungsbehörde sind die Stadt- und Landkreise zur Enteignung verpflichtet. An Stelle der Enteignung können Beschränkungen des Eigentums oder die Belastung des Grundstückes mit einem Erbbaurecht angeordnet werden. Die Enteignung kann zugunsten Dritter ausgesprochen werden. Vor der Enteignung sind die von ihr Betroffenen zu hören. Die Enteignung erfolgt ohne besonderes Verfahren durch schriftlichen Bescheid an den Eigentümer. In dem Bescheid soll angegeben werden, zu wessen Gunsten die Enteignung stattfindet und welche Entschädigung gezahlt wird. Die Enteignung wird mit der Mitteilung des Enteignungsbescheides an den Eigentümer wirksam. Über die Zulässigkeit der Enteignung entscheidet in einziger Instanz das untere Verwaltungsgericht; die Klage hat keine aufschiebende Wirkung. Gegen die Festsetzung der Entschädigung kann jeder Beteiligte innerhalb eines Monats, nachdem sie ihm mitgeteilt ist, die Entscheidung des ordentlichen Gerichtes anrufen. Das Entsprechende gilt bei einer Beschränkung des Eigentums oder der Belastung des Grundstückes mit einem Erbbaurecht. Landesrechtliche Enteignungsvorschriften bleiben unberührt.

(3) Die Entschädigung ist mit dem Betrag zu bemessen, der dem Nutzungswert im Zeitpunkt der Enteignung entspricht, höchstens jedoch mit dem zuletzt festgestellten steuerlichen Einheitswert. In Ausnahmefällen kann dieser bis zu $^{1}/_{4}$ überschritten werden.

(4) Erbbaurechte sind in der Regel auf die Dauer von 99 Jahren, in besonderen Fällen auf mindestens 75 Jahre zu bestellen.

§ 6

(1) Die Gemeinden dürfen an die Grundstückserschließung und den Straßenbau keine höheren Ansprüche stellen, als es dem Zweck des sozialen Wohnungsbaues entspricht. Dies gilt für laufende und einmalige Abgaben.

§ 7

(1) Die Hergabe der öffentlichen Finanzmittel ist an Bedingungen zu knüpfen, daß die Herstellungskosten der Wohnungen die Grenzen nicht überschreiten, die von dem zuständigen Fachminister des Landes unter Mitwirkung eines Sachverständigenausschusses festgesetzt werden. Dabei sind Vorkehrungen zu treffen, die zur Senkung der Bau- und Baunebenkosten führen. Die Bauherren haben alle Möglichkeiten zur Kostensenkung, insbesondere durch Anwendung geeigneter technischer Bauweisen, Typisierung und Normung auszuschöpfen. Dabei soll ihnen in geeigneter Weise zusätzliche Förderung gewährt werden.

(2) Zur Sicherung der Baukostensenkung sind alle öffentlichen Auftraggeber, die dauernd direkt oder indirekt nennenswerte Beträge für Bauaufgaben der verschiedensten Art verausgaben (Bund, Länder, Gemeinden, Deutsche Bundesbahn, Deutsche Post usw., auch Gesellschaften im Eigentum der öffentlichen Hand) sowie die Verbände der Wohnungsunternehmen verpflichtet, ihre Aufwendungen in der Höhe je Leistungs- oder Rechnungseinheit aufeinander abzustimmen. Hierzu werden Konferenzen dieser öffentlichen Auftraggeber für das Bundesgebiet durch den Bundesminister für Wohnungsbau und für das Gebiet jedes Landes durch den zuständigen Fachminister gebildet. Sie haben die erforderlichen Richtlinien und Richtkosten festzusetzen.

§ 8

(1) Die rentierlichen Kosten sind durch unkündbare Tilgungshypotheken des Kapitalmarktes, durch andere verzinsliche und tilgungspflichtige Darlehen sowie Eigenmittel (Eigenleistungen) der Bauherren zu decken. Die Beschaffung dieser Finanzierungsmittel ist Aufgabe der Bauherren.

(2) Als rentierliche Kosten gilt derjenige Teil der Herstellungskosten, der unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich Abschreibung gemäß den nach § 3 Absatz 2 aufzustellenden Bewirtschaftungsgrundsätzen aus den Grundstückserträgen verzinst werden kann.

(3) Sparkassen, Pfandbriefinstitute, Versicherungsgesellschaften und -anstalten u. ä. Kapitalansammelstellen haben mindestens 70 % der für langfristige Anlagen bestimmten Kapitalien für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden. Der Zinssatz darf für den Darlehensnehmer $4^{1}/_{4}$ % nicht übersteigen; dies gilt auch für Wohnungsbaudarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

(4) Der Bauherr kann die im Rahmen der rentierlichen Kosten

aufzubringenden restlichen Fremdmittel dringlich und wirtschaftlich im Range vor den Darlehen zur Finanzierung der unrentierlichen Kosten sicherstellen. Für die Eigenmittel des Bauherrn werden 3 % Zinsen angerechnet. Soweit die Eigenmittel über 20 % der Herstellungskosten hinausgehen, können Zinsen für Eigenmittel mit dem gemäß Absatz 3 jeweils geltenden Zinssatz für erststellige Hypotheken angerechnet werden. Die Tilgung darf bei Mieterdarlehen höchstens auf 5 % erhöht werden.

(5) Die Länder haben Bestimmungen zu treffen, um die Kapitalbeschaffung für den sozialen Wohnungsbau durch Übernahme von Bürgschaften bis zu 90% der rentierlichen Kosten (Beleihungswerte) zu ermöglichen.

§ 9

(1) Die unrentierlichen Kosten werden durch zinslose, aber tilgungspflichtige Darlehen gedeckt. Dabei sind nach Abtilgung der zur Deckung der rentierlichen Kosten aufgenommenen Fremdmittel die ersparten Zins- und Tilgungsbeträge zur Tilgung dieser Darlehen zu verwenden.

(2) Als unrentierliche Kosten gilt derjenige Teil der Herstellungskosten, der unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten, der Abschreibung und der Verzinsung der zur Abdeckung der rentierlichen Kosten verwendeten Mittel aus den Grundstückserträgen nicht mehr verzinst werden kann.

(3) Der Tilgungssatz dieser Darlehen soll in der Regel 1 % nicht überschreiten.

§ 10

(1) Die öffentlichen Mittel zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues sind in der Regel zur Deckung der unrentierlichen Kosten zu verwenden. Soweit sie zur Finanzierung der rentierlichen Kosten verwendet werden, sind sie höchstens wie die entsprechenden Darlehen des Kapitalmarktes gemäß § 8 zu verzinsen und zu tilgen.

§ 11

(1) Die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues sind für die Personen, die der Sozialversicherungspflicht unterliegen oder diesen nach ihrem Einkommen gleichstehen, bestimmt und ihnen zuzuweisen. Die Wohnungen sind nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu verwalten und zu bewirtschaften.

(2) Die Länder haben sicherzustellen, daß die gemäß § 3 festgelegten Richtsatzmieten dauernd eingehalten werden, daß bei Veräußerung ungerechtfertigte Gewinne des Eigentümers bis zur Tilgung der öffentlichen Darlehen ausgeschlossen sind und daß die in den Mieten aufkommenden Anteile für die Instandhaltung ihrem Zweck entsprechend verwendet oder gebunden werden. Die Länder haben über die Art der Rechnungslegung von Eigentümern, die mehr als 10 Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes bewirtschaften, nähere Bestimmungen zu treffen, soweit dieses nicht bereits durch bestehende Gesetze und Verordnungen geschehen ist.

§ 12

(1) Für Grundstücke, auf denen Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes errichtet werden, wird auf die Dauer von 20 Jahren lediglich die bisher für das unbebaute Grundstück zu zahlende Grundsteuer erhoben.

§ 13

§ 4 des Grunderwerbsteuergesetzes gilt auch für diejenigen Erwerber von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau, die nicht bereits nach den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes befreit sind.

§ 14

(1) Förderungsberechtigte Bauherren sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Grundstückseigentümer, die sich den Bestimmungen dieses Gesetzes unterwerfen. Gemeinden und Gemeindeverbände haben sich in der Regel bei der Durchführung eines Bauvorhabens eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens oder eines Organes der staatlichen Wohnungspolitik zu bedienen.

(2) Förderungsfähig sind auch Wohnungen von Wohnungsunternehmen, an deren Finanzierung sich Arbeitgeber angemessen beteiligten und bei denen die Überlassung der Wohnung nicht auf die Dauer von der Zugehörigkeit zum Unternehmen der Arbeitgeber abhängt (werkgeförderter Wohnungsbau). Wohnungen, die Arbeitgeber zugunsten ihrer Arbeiter und Angestellten für ihre Rechnung errichten und deren Vermietung mit dem Arbeitsvertrag gekoppelt wird, können nicht gefördert werden (Werkwohnungen).

§ 15

(1) Die Bestimmungen des § 7 c des Zweiten Gesetzes zur vorläufigen Neuordnung von Steuern vom 20. April 1949 gelten nur für Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes.

(2) Lohn-, Einkommen- und Körperschaftsteuerpflichtige können vom Betrage ihrer Steuerschuld 25 % des Betrages absetzen, den sie als Zuschuß oder unverzinsliches Darlehen an

a) gemeinnützige Wohnungsunternehmen,
b) Organe der staatlichen Wohnungspolitik,
c) gemeinnützige Siedlungsunternehmen,
d) zur Ausgabe von Heimstätten zugelassene Unternehmen,
e) sonstige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen und private Bauherren,

geben, um den Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Mietwert) den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechen, dadurch zu fördern. Der Nachweis hierfür wird durch die Beibringung einer durch Landesregelung zu bestimmenden, für das Wohnungswesen zuständigen Behörde erbracht.

(3) Lohnsteuerpflichtigen ist ein entsprechender Vermerk auf der Lohnsteuerkarte einzutragen.

Teil II

§ 16

(1) Außer den Mitteln, welche der Bund, die Länder und Gemeinden jährlich in ihren Haushalten für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen, werden für die Zwecke des sozialen Wohnungsbaues gebunden:

1. für die Zeitdauer der Geltung des Soforthilfegesetzes vom 8. August 1949 drei Viertel aus den Abgaben dieses Gesetzes

von den Mitteln gemäß § 79 und von den sonstigen, für Unterhaltshilfen und Unterhaltszuschüssen nicht benötigten Mitteln,

2. für die Zeitdauer der Geltung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 das gesamte Aufkommen an Zins- und Tilgungsbeträgen gemäß diesem Gesetz,
3. die Rückflüsse, die sich aus begebenen öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ergeben,
4. aus ERP-Mitteln und sonstigen der Verfügung der öffentlichen Hand unterliegenden Investitionsmitteln diejenigen Beträge, die zur Erfüllung dieses Programms erforderlich sind.

(2) Die vorstehend genannten Mittel werden, soweit sie nicht bereits bei den Ländern aufkommen, diesen zur Verfügung gestellt.

Teil III

§ 17

Der Bundesminister für Wohnungsbau beruft einen ständigen Beirat für den sozialen Wohnungsbau. Der Beirat setzt sich zu je $^{1}/_{4}$ aus Mitgliedern des Bundestages, der Gewerkschaften, sachkundigen Vertretern der Wohnungswirtschaft sowie vom Bundesrat zu benennenden Vertretern der Landesregierungen zusammen. Er hat die Aufgabe, die Bundesregierung in allen Fragen des sozialen Wohnungsbaues zu beraten.

§ 18

Der Bundesminister für Wohnungsbau erläßt die Durchführungsbestimmungen zu diesem Gesetz.

Bonn, den 20. Dezember 1949

Ollenhauer und Fraktion